

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TARVISIO

PROVINCIA DI UDINE

Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata
zona G2d "Area turistico residenziale del campo da Golf"

PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE:

Golf senza confini S.r.l.

Golf villaggio Tarvisio S.r.l.

IL PROGETTISTA:

DOTT. ARCH.
MAURIZIO BUGLIESI

IL REDATTORE:

DOTT. PIAN.
PAOLO DE CLARA

progetto

ARCHITETTONICO

stato

STATO DI PROGETTO

numero elaborato

P0-01

titolo elaborato

Relazione Illustrativa

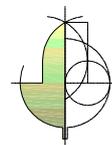
scala di rappresentazione

file	n° revisione	versione	data	note	redatto	verificato
dA-D-tecn	01	A	07/09/2015	PRIMA EMISSIONE	Duri	Bugliesi
serie	-					
numero d'ordine	numero pratica					
-	560					

COLLABORATORE: Geom Fabio Duri

GESTI PROJECT s.r.l.
ENGINEERING CONSULTING

viale Trieste n° 156 UDINE - tel. 0432/512516-501307-511115
fax 0432 296483 e-mail info@gestiproject.it



SISTEMA
GESTIONE
QUALITA'
ISO 9001

CERTIFICATO
SGS ITALIA

path: F:\P5\560\PAC\Docum\dA-D-tecn 01.dwg

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione
According to the law we reserved the rights to this document and it is forbidden to reproduce or pass on the other parties without our permission

INDICE

PREMESSA.....	2
1. ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	4
1.1 Localizzazione dell'intervento	4
1.2 Elenco delle proprietà	6
1.3 Stato di fatto dei luoghi.....	6
2. PROGETTO.....	7
2.1 Obiettivi del Progetto	7
2.2 Parametri urbanistici ed edilizi	7
2.3 Gli standard urbanistici – parcheggi di relazione	8
2.4 Superfici di progetto	9
2.5 Dotazione infrastrutturale.....	9
2.6 Sviluppo e tipologie edilizie	9
2.7 Opere di urbanizzazione primaria	10
2.7.1 Parcheggi	10
2.7.2 Impianti tecnologici	11
2.7.3 Il verde	11

PREMESSA

Il presente Piano attuativo viene redatto, secondo quanto previsto dal vigente Piano regolatore del Comune di Tarvisio e nei termini delle disposizioni normative vigenti in materia di urbanistica in Regione Friuli Venezia Giulia.

Il Comune di Tarvisio è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (variante n.38) approvato con delibera n.31 del 31 luglio 2007 e reso esecutivo con DGR n. 2166/Pres del 21/10/2008 pubblicato sul BUR n. 45 del 05/11/2008.

L'area di intervento risulta classificata in zona G2d *“area turistico residenziale del campo da Golf”*, così come individuata in sede di Variante n. 63 al PRGC.

Lo sviluppo e l'edificazione all'interno di tale zona, così come stabilito all'art. 40bis delle NTA del PRGC, è subordinata alla predisposizione di un Piano attuativo Comunale di iniziativa privata nei contenuti dell'art. 7 “Contenuti minimi dei PAC” del Regolamento attuativo della parte I “urbanistica” della LR 23 febbraio 2007 n.5 e smi, e della strumentazione di governo del territorio alla scala comunale.

Obiettivo del PAC sarà quello di armonizzare lo sviluppo territoriale dell'area con il contesto antistante, attraverso la previsione di tipologie edilizie che richiamino le caratteristiche tipiche del paesaggio montano, mediante un disegno ed una distribuzione che tenga conto e si adatti alla conformazione plano-altimetrica dell'area.

La correzione del Perimetro di Piano

L'attuale assetto della proprietà dei soggetti proponenti non coincide con la perimetrazione della zona G2d "Area turistico residenziale del campo da Golf" stabilita dal PRGC, essendo ricomprese in detta perimetrazione due mappali di proprietà pubblica.

Si rende pertanto necessario rettificare la perimetrazione alla reale situazione fondiaria, riducendo l'estensione dell'ambito così come rappresentato nella tavola di comparazione "P0-02", come segue:

- Superficie di Piano attuativo (zona G2d) di cui alla variante n.63: 12.828 mq
- Superficie di Piano attuativo proposta sulla reale superficie fondiaria: 12.505 mq
- Verifica: $323 \text{ mq} < 12828 \text{ mq} * 5\% = 641,40 \text{ mq}$

Le tavole di Piano unitamente ai contenuti degli elaborati descrittivi sono stati pertanto strutturati a partire dalla perimetrazione proposta con una superficie di Piano pari a 12.505 mq.

1. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1 Localizzazione dell'intervento

L'Ambito di intervento di proprietà in parte della società "Golf Villaggio Tarvisio S.r.l.", ed in minima parte della società "Golf senza confini S.r.l.", è situato nel quadrante centrale del Comune, a sud-est rispetto al centro urbano di Tarvisio.

L'area, situata sull'altopiano del Monte Priesnig, in un contesto ad alta vocazione turistica e ricettiva, si estende all'interno dell'ambito del Golf club su una superficie territoriale libera da edificazione pari a 12.505 mq

L'area è connessa alla viabilità pubblica da un accesso posto lungo via Priesnig, e, proseguendo lungo la viabilità in direzione nord - ovest, si incontrano rispettivamente un nucleo di edifici residenziali ed una zona più estesa, non completamente saturata, costituita da case in linea situate al margine ovest del campo da golf.

L'area è raggiungibile sia dalla SS 54 posta più ad est e sia dalla viabilità che collega il centro con gli impianti sciistici del comprensorio Duca d'Aosta. In direzione nord - est trova un suo sviluppo la zona destinata agli insediamenti industriali e artigianali che si attestano lungo la SS 54.

Figura 1.1 Inquadramento ambito di Piano



Figura 1.2 Estratto aerofotogrammetrico dell'ambito PAC, individuato dal perimetro rosso

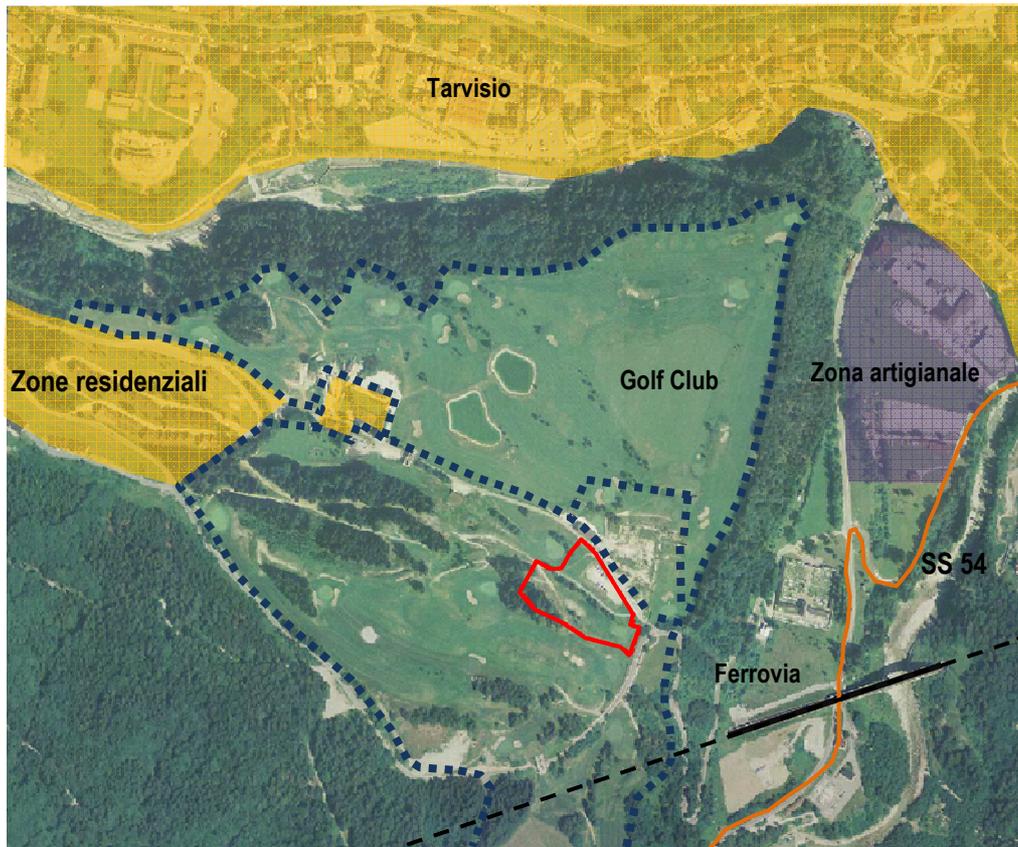
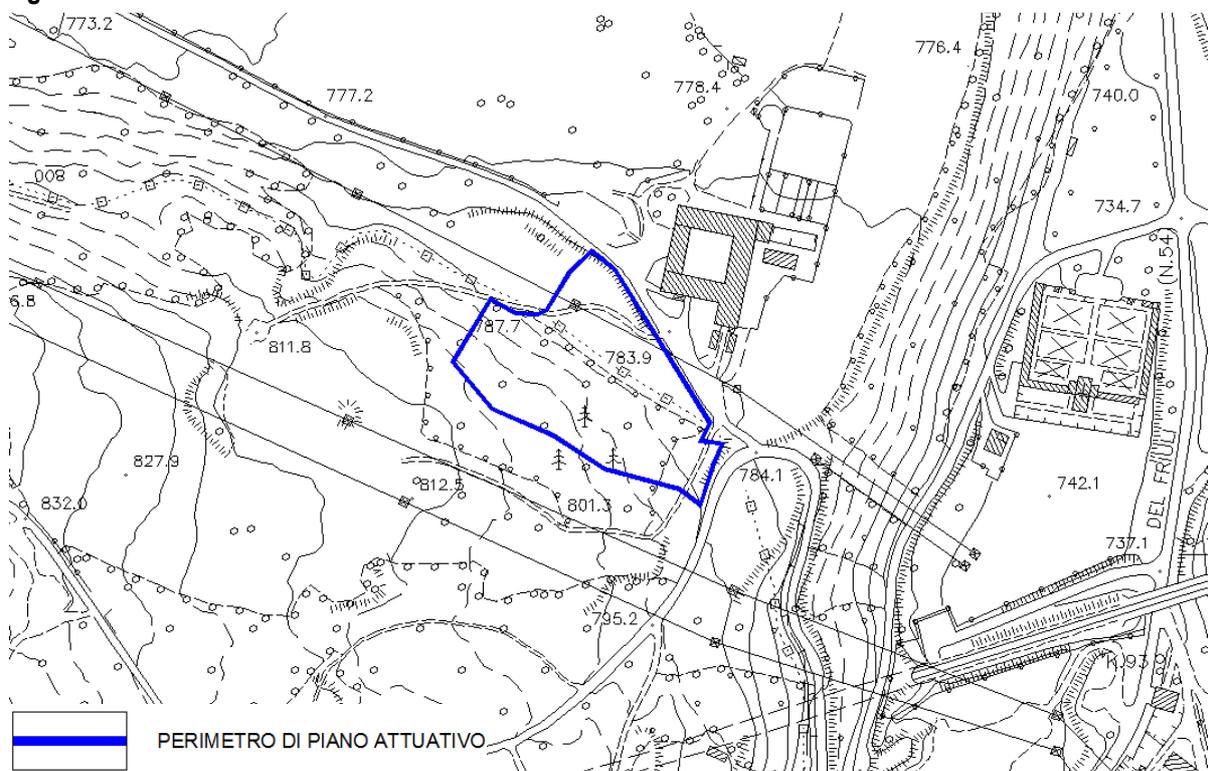


Figura 1.3: Limite di Piano attuativo



Per quanto concerne la destinazione urbanistica, l'intero ambito è classificato come zona *Zona G2d "area turistico residenziale del campo da golf"*. Tale destinazione prevede che l'operatività, o meglio, l'edificazione entro tale area sia subordinata alla preventiva formazione di un Piano attuativo comunale.

1.2 Elenco delle proprietà

La superficie dell'ambito PAC è distinta catastalmente secondo la composizione particellare riportata in tabella.

Tabella 1.1: Assetto catastale della proprietà

Intestatario	Foglio	Particella	Superficie (mq) entro il perimetro del PAC
Golf Villaggio Tarvisio Srl	5	509/11 porz	5.759
		509/14	379
Golf senza confini Srl	5	509/10	5.819
		509/6 porz	123
		509/12 porz	412
		509/15 porz	13

Superficie di Piano 12.505 (mq)

1.3 Stato di fatto dei luoghi

L'ambito di intervento risulta libero da edificazione, se si escludono: una porzione dell'area che si attesta lungo Via Priesnig che è stata utilizzata per le attività di cantiere del costruendo edificio dell'albergo e Club House posto specularmente rispetto alla viabilità, ed porzione che ospita alcune buche del circuito del campo da golf. Il progetto è inserito pertanto in un contesto parzialmente urbanizzato per la presenza, nelle immediate vicinanze, del complesso sportivo e ricettivo del Golf club posto lungo la viabilità che delimita il lato nord-est dell'ambito di intervento.

La porzione sud dell'ambito è altresì interessata dalla presenza un'area boscata che marginalmente interessa tale fronte, mentre sono rilevabili alcune alberature sparse senza particolari valenze paesaggistico vegetazionali.

L'area ricade all'interno della perimetrazione di un bene paesaggistico di cui alla parte III del d.lgs 42/2004.



Il vincolo rilevato è costituito dall'area di notevole interesse pubblico tutelata dall'ex Legge 1497/39 e istituita con DM 15 maggio 1956 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente l'abitato comunale di Tarvisio e terreni circostanti, sita nell'ambito del Comune di Tarvisio"*.



Data la presenza di tale bene paesaggistico, lo sviluppo assegnato al Piano, sarà assistito da una relazione paesaggistica (cfr. documento P0-04) redatta, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC, così come previsto all'art. 7 co. 1 lett. f) del Regolamento attuativo della parte I Urbanistica della Lr 23 febbraio 2007 n.5 e smi.

2. PROGETTO

2.1 Obiettivi del Progetto

Il Piano attuativo, delinea le scelte di sviluppo per l'area in esame partendo dalle disposizioni contenute nell'articolo 40bis delle NTA del PRGC.

In tale quadro normativo gli obiettivi di sviluppo sono finalizzati da un lato a dare attuazione alle volumetrie turistico residenziali ammesse e dall'altro a qualificare l'edificazione nel rispetto del contesto paesaggistico vincolato.

Nello specifico, la Tavola P2-01 "zonizzazione" accompagnata dalle Norme tecniche di attuazione di cui al documento P0-03 declinano le regole allo sviluppo del presente Piano attuativo.

L'idea progettuale che si intende perseguire, rappresentata nella tavola "P2-02" trova una sua forma attraverso una distribuzione dell'edificato aderente alla via Priesnig, evitando un'urbanizzazione estesa dell'area e garantendo al contempo un corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico rilevato.

Si può osservare come tale soluzione si inserisca senza seguire una matrice schematica e come la stessa permetta di preservare a verde un'ampia porzione dell'ambito, mantenendo la viabilità di distribuzione e l'edificazione in aderenza alla via pubblica.

2.2 Parametri urbanistici ed edilizi

La tabella che segue, riassume i parametri urbanistici edilizi assunti per lo sviluppo edilizio all'interno dell'ambito, nel rispetto di quanto previsto all'art. 40 bis delle NTA relativo alla Zona G2d – area turistico residenziale del campo da golf.

Tabella 2.1: Indici e parametri

Indici e parametri edilizi di Piano		Previsioni del P.A.C.
Distacchi	Dalla viabilità comunale (m)	5,00
	Tra pareti finestrate di edifici contrapposti	Pari all'altezza del fabbricato più alto
		La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
	Distanze tra fabbricati tra i quali siano interposte strade con traffico veicolare (esclusa viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento)	MI 5 per lato per strada di larghezza inferiore a mt 7
		MI 5 per lato per strada di larghezza inferiore a ml 7
		ml. 10 per lato per strada di larghezza superiore a ml 10
		qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
		potranno essere previste distanze inferiori nell'ambito di piano attuativo con previsioni planovolumetriche
	Dai confini di proprietà (m)	5,00
Superficie ambito (mq)		12.505
Volumetria massima complessiva (mc)		3.500
Rapporto massimo di copertura (mq/mq)		0,15
Altezza massima n. piani		1 + ST
Superficie coperta massima per edificio(mq)		150
Parcheggi	Stanziali	In misura non inferiore a 1mq/10mc di edificio
	Di relazione (mq)	2,50/abitante min

2.3 Gli standard urbanistici – parcheggi di relazione

Le opere di urbanizzazione previste dall'art. 40 bis delle Nta del PRGC, per la zona G2d, si sostanziano nella previsione di parcheggi di relazione, nella misura di 2,5 mq abitante.

Tale dotazione di fatto deve rispondere ad una pubblica utilità, o meglio ad una fruizione collettiva, ed in tal senso la localizzazione è stata opportunamente definita per rispondere a tale esigenza.

La disposizione lungo la via pubblica, permette di fatto di garantire la fruibilità ed i requisiti per addivenire alla cessione alla pubblica amministrazione.

La dotazione richiesta per l'area in esame è stabilita in 62,50 mq, che risulta ampiamente soddisfatta dalla previsione di 67.84 mq, individuati su un unico sedime.

Calcolo superficie parcheggi di relazione: cubatura totale di progetto m³ 3500		
Standard	Insiediabilità teorica (m ³ 140/abitante)	$m^3 3.500 \div m^3 140/ab = 24,76 = 25$ abitanti
	Parcheggi di relazione (m ² 2,50 x abitante)	25 abitanti x 2,50m ² = m ² 62,50
Progetto	Parcheggi di relazione	m 12,80 x m 5,30 = m ² 67,84

Lo standard per i parcheggi di relazione risulta pertanto soddisfatto così come dai dati riportati in tabella.

2.4 Superfici di progetto

Per quanto concerne le superfici di progetto, si fa rimando alla tabella 2.1 della presente relazione ed alle relative tabelle riportate nella tavola P2-02. Per le aree in cessione all'Amministrazione Comunale individuate su base catastale si fa riferimento alla tavola grafica P2-09.

2.5 Dotazione infrastrutturale

Le aree comprese nel perimetro del P.A.C. non sono attualmente collegate alle infrastrutture primarie (rete fognaria, idrica, gas metano, rete elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica) che, tuttavia, sono presenti lungo via Priesnig a servizio della struttura del Golf Club antistante l'ambito di progetto.

Tale disponibilità permetterà di connettere l'area alle principali reti mediante dei collegamenti diretta dalla via Pubblica. Analogo collegamento diretto avverrà altresì per l'illuminazione pubblica dei parcheggi di relazione.

La tavola P2-08 riporta i punti di connessione dell'ambito, mentre la distribuzione delle reti interna all'ambito verrà definita in sede di permesso di costruire.

Gli schemi grafici riportati nella tavola P2-08, che rappresentano la distribuzione dei punti di connessione alle reti tecnologiche lungo la suddetta viabilità hanno carattere indicativo e non vincolante.

2.6 Sviluppo e tipologie edilizie

La Tavola P2-01 "zonizzazione" accompagnata dalle Norme tecniche di attuazione di cui al documento P0-03 detta le regole allo sviluppo del presente Piano attuativo.

La perimetrazione del lotto di intervento, la definizione della sagoma di involucro dell'edificio, la perimetrazione delle aree da destinare al soddisfacimento dello standard dei parcheggi pubblici in cessione, sono da intendersi vincolanti e prive di ogni flessibilità, se non nell'ambito di una variante al Piano attuativo.

La futura attuazione del Piano, per quanto attiene all'edificazione, potrà avvenire entro il perimetro di involucro del Piano così come meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione.

Gli edifici realizzabili all'interno del Piano attuativo, sono pensati in aggregazioni tipologicamente affini alle costruzioni dell'edilizia spontanea rintracciabile nella zona del tarvisiano ed più in generale nell'ambiente montano.

In ogni caso la progettazione verrà prevista nel rispetto della normativa vigente sia nazionale sia regionale in materia di progettazione antisismica, in materia di contenimento energetico, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche e delle vigenti norme del P.R.G. del Comune di Tarvisio.

2.7.2 Impianti tecnologici

Le reti tecnologiche di progetto, individuate nella rete di distribuzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, telecom ed enel, sono state descritte nel documento P0-07, a cui si fa specifico riferimento.

2.7.3 Il verde

Il Piano nel rispetto delle disposizioni dell'art. 40 bis, porterà ad uno sviluppo edilizio molto contenuto rispetto all'estensione dell'area, essendo previsto un rapporto di copertura con indice di 0,15 mq/mq ed una superficie coperta massima di 150 mq per singolo edificio.

La rimanente superficie, esclusi gli spazi pertinenziali, la viabilità di distribuzione interna e le opere di urbanizzazione, saranno mantenute a verde.

Tale previsione permetterà di inserire in modo armonico il tessuto edificato rispetto al contesto antistante.

Il medesimo art. 40 bis, prevede inoltre che ai fini del rilascio del permesso di costruire, il proponente dovrà avanzare un progetto del verde inteso a dare rilievo della vegetazione esistente e delle eventuali proposte di reimpianto.